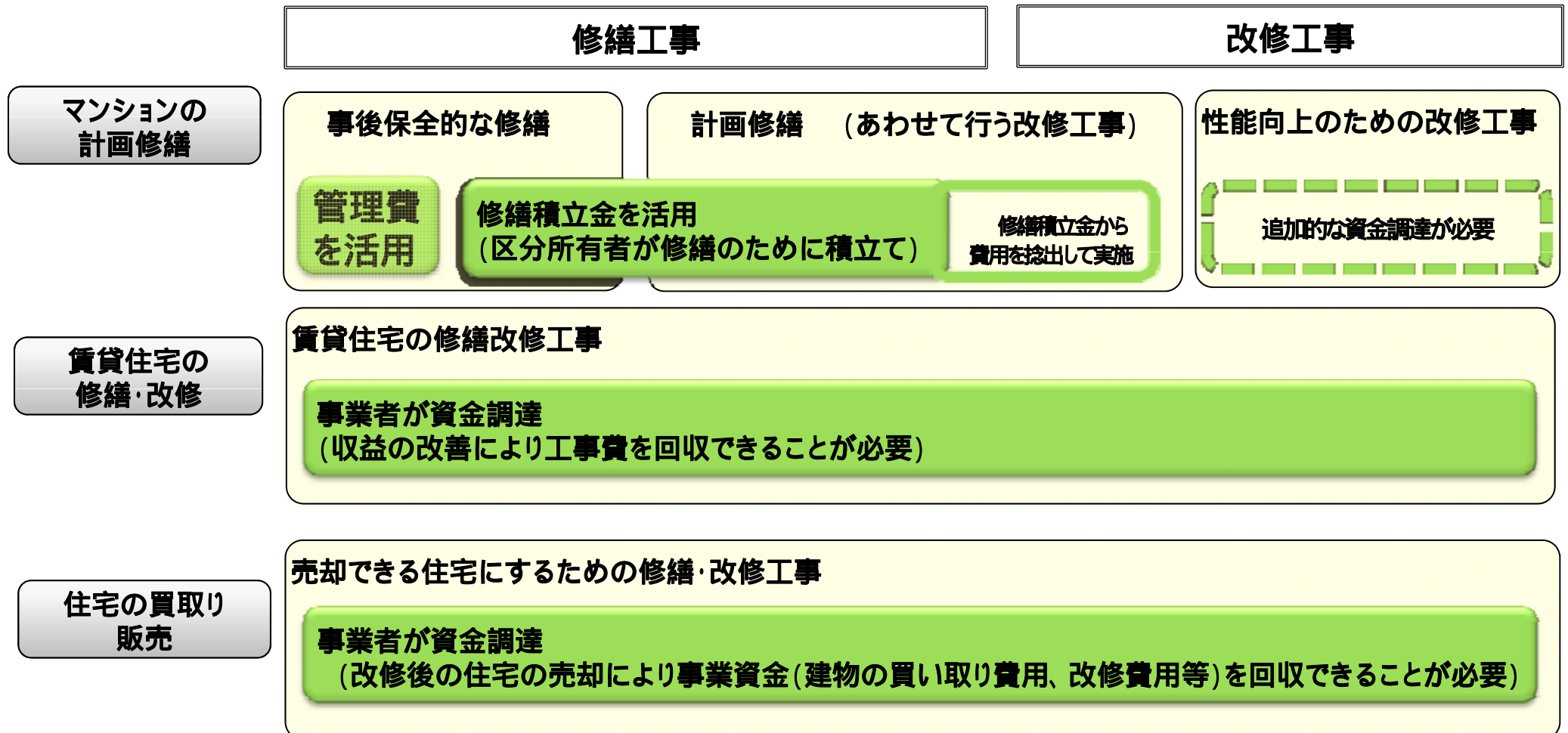


## 4 - 4 共同住宅の修繕・改修の資金調達 共同住宅のタイプごとの資金調達

- ・マンションでは、区分所有者から集めた管理費や修繕積立金等を用いて、修繕・改修を実施する。
- ・賃貸住宅や住宅の買取り販売ビジネスでは、所有者や事業者が資金を調達して修繕・改修を実施する。



## 4 - 4 マンションで実施される工事に要する費用

・マンションで実施されている工事のうち、1件当たりの金額が最も大きいのは仮設足場を建てて行う大規模修繕工事であり、工事費は数千万円になる。

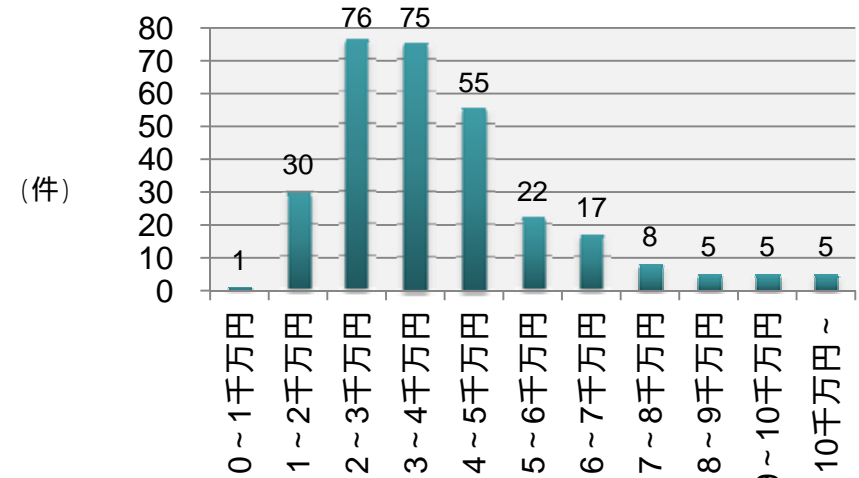
### 【1件当たりの発注額が大きい工事種別】

マンションで実施されている工事のうち、1件当たりの発注金額が最も大きいのは、大規模修繕工事(仮設足場を建てて行う外壁修繕工事。同時に発注された他の工事を含む)。

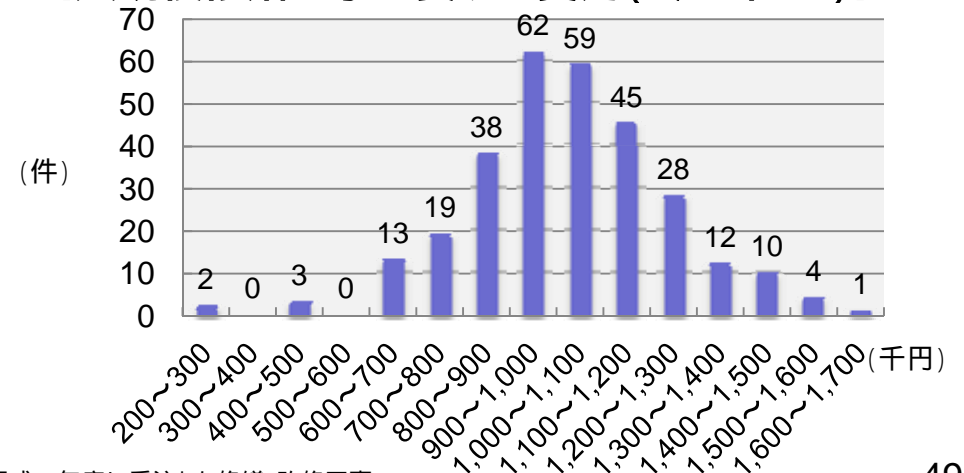
(工事費:千円)

工事種別名	件数	工事費	工事費/件
<b>大規模修繕工事</b>	<b>313</b>	<b>12,000,000</b>	<b>38,300</b>
給水管工事	178	2,300,000	12,700
排水管工事	45	600,000	13,900
インターホン改修工事	437	3,200,000	7,300
EVセミアリニューアル工事	67	700,000	9,900
防水関連工事	80	500,000	5,700
鉄部塗装工事	570	1,100,000	2,000
給水ポンプ交換工事(陸上)	382	1,000,000	2,500
給水ポンプ交換工事(水中)	58	100,000	2,400
各戸水道量水器交換工事	126	100,000	700
ガス感知器交換工事	96	0	500
計画工事計	2,352	21,600,000	9,200
その他工事計	15,314	4,900,000	300
合計	17,666	26,500,000	1,500

### 【大規模修繕工事に要する費用(1件当たり)】



### 【大規模修繕工事に要する費用(1戸当たり)】



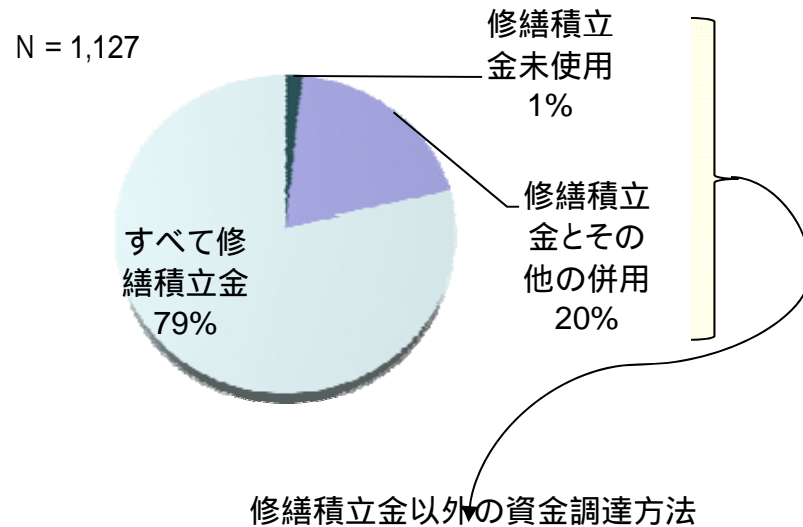
(出典) マンション管理会社A社が平成22年度に受注した修繕・改修工事

## 4 - 4 マンションで実施される工事に要する資金の調達

・マンションで実施された工事は、修繕積立金により賄われることが多い。また、修繕積立金の積立状況は、マンション管理組合により異なる。

### 【計画修繕工事实施時の資金調達】

計画修繕の工事資金は修繕積立金で賄うことが多い

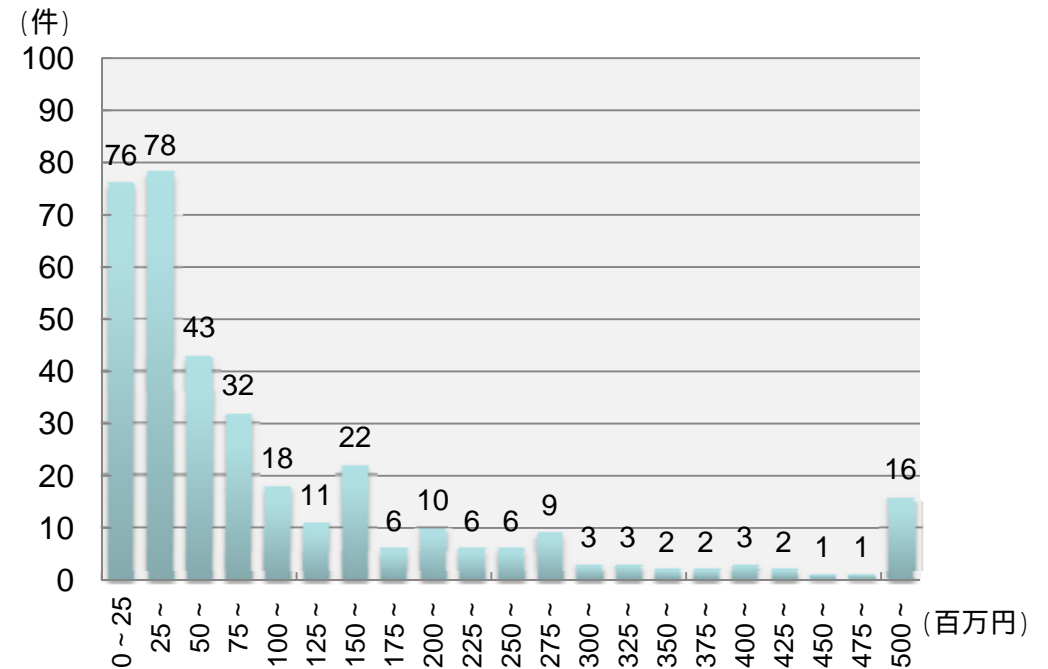


方法	件数
一時徴収金	50件 (4.4%)
借入金(公的金融機関)	71件 (6.3%)
借入金(民間金融機関)	79件 (7.0%)
その他	56件 (5.0%)

(出典)平成20年度マンション総合調査

### 【修繕積立金の積立状況】

修繕積立金の積立残高は、マンション管理組合により異なる



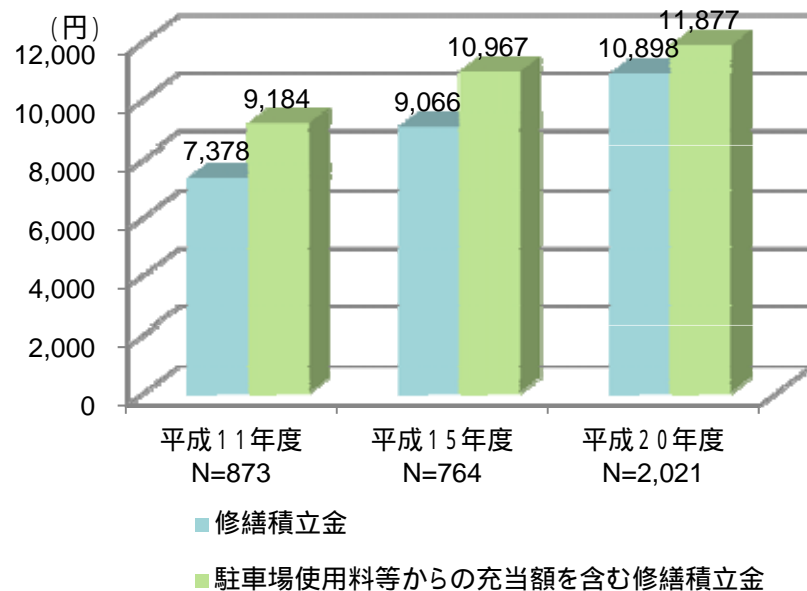
(出典) マンションみらいねっとに登録されたマンションの積立金残高  
(財)マンション管理センター

## 4 - 4 マンションにおける修繕資金の積み立て(修繕積立金)

- ・多くのマンションでは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕等に要する経費に充当するため、管理費とは別に修繕積立金を徴収し、特別会計に積み立てている。
- ・必要な修繕積立金の額を算出するため、マンションごとに長期修繕計画が作成される。

### 【修繕積立金の推移】

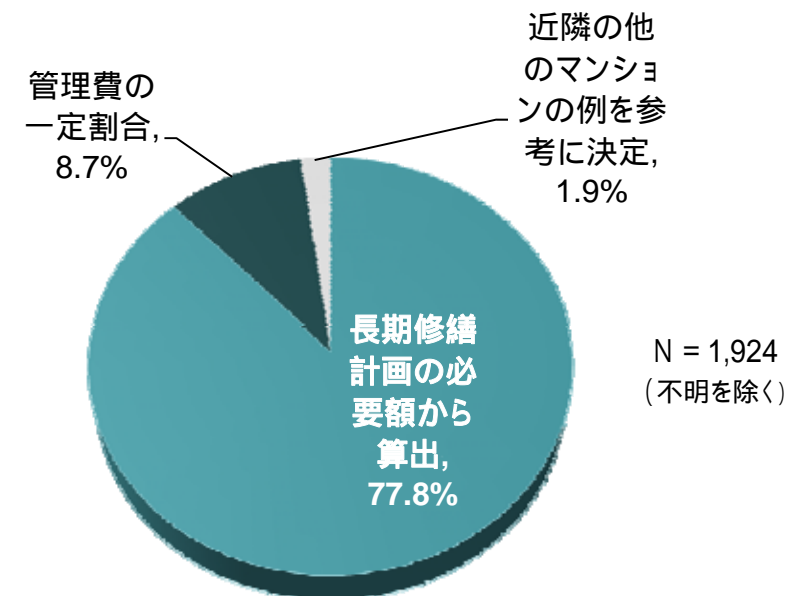
修繕積立金(戸当たり・1ヶ月当たり)の積立額は増加傾向



(出典)平成11、15、20年度マンション総合調査

### 【修繕積立金の算出方法】

修繕積立金制度があるマンションでは、約8割が長期修繕計画から必要額を算出



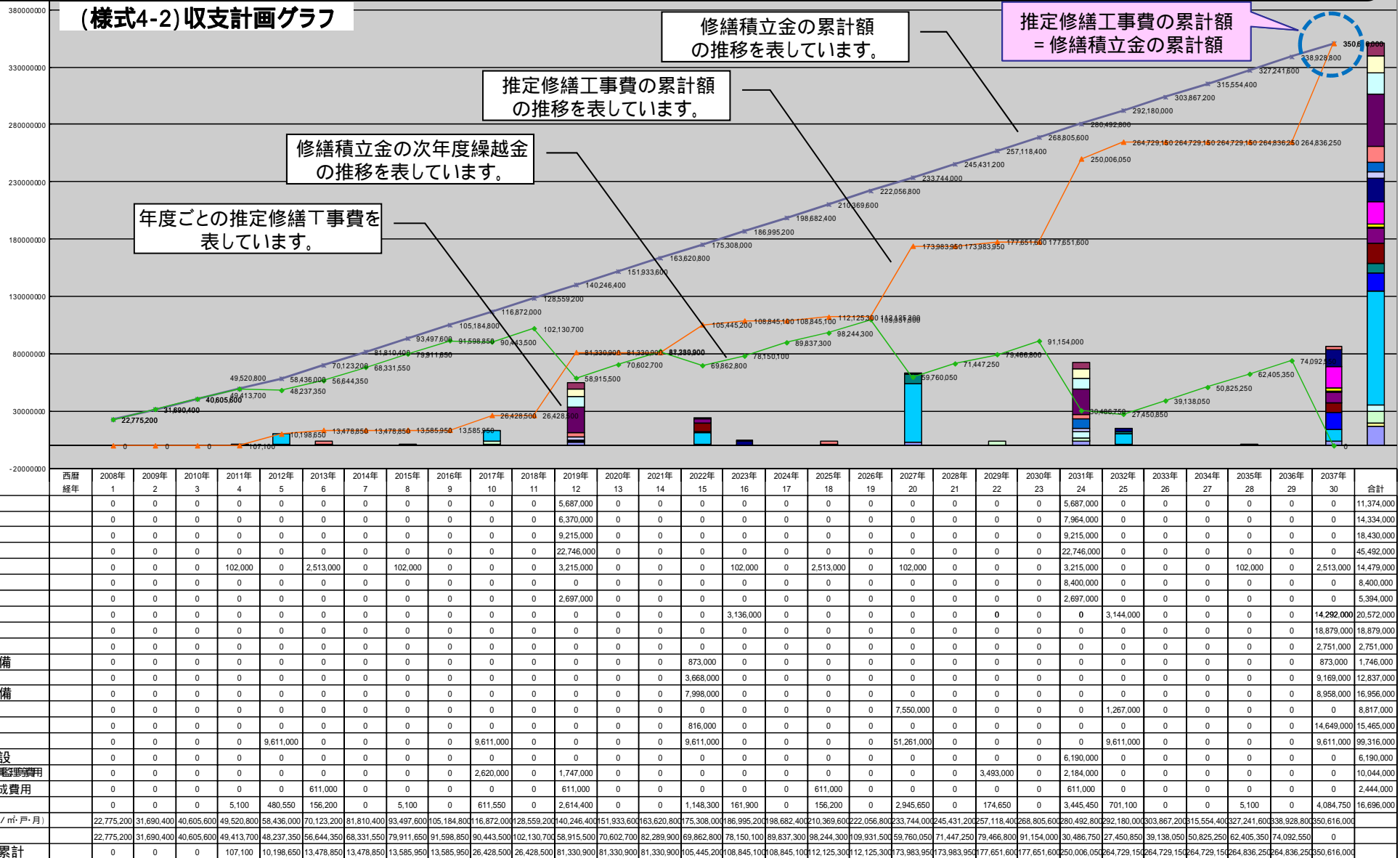
(出典)平成20年度マンション総合調査

長期修繕計画に基づく修繕積立金の積立等を促進するため、「長期修繕計画標準様式、同作成ガイドライン、ガイドラインコメント」(平成20年6月)、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)を公表

# 4 - 4 マンションにおける修繕資金の積み立て(長期修繕計画)

・長期修繕計画では計画期間に想定される修繕工事費を計算し、これに見合うよう修繕積立金の額を算出している。

(様式4-2) 収支計画グラフ



## 4 - 4 マンションの修繕・改修に対する融資・債務保証制度

・マンションの修繕・改修資金については、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用することができる。マンションで必要な修繕・改修が円滑に行われるよう、こうした融資制度を普及させることが必要。

### マンション共用部分リフォーム融資(住宅金融支援機構(JHF))

#### < 制度の概要 >

マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等に必要な資金を貸し付ける。

#### < 融資対象 >

##### 対象者

マンション管理組合

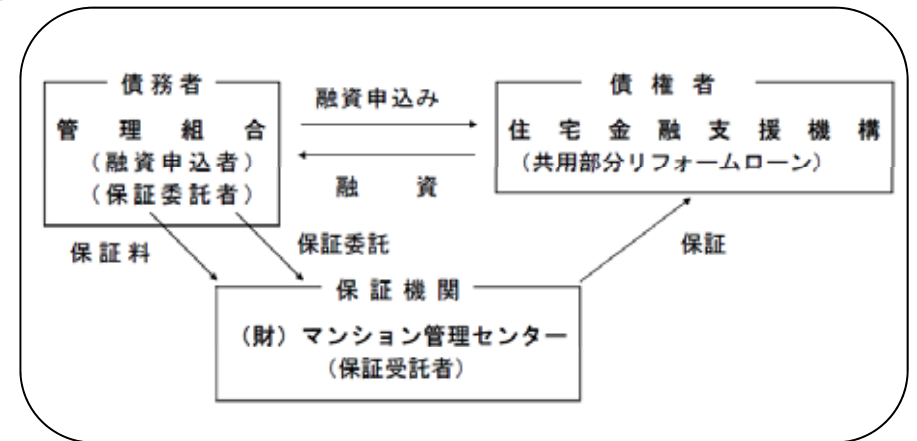
(管理組合が行う工事費の負担金として区分所有者が借りることもできる。)

法人格のない管理組合が借入れ主体になることができるが、管理規約に定める内容や修繕積立金の積立状況について一定の条件を要件を満たす必要がある。

##### 対象工事

改修工事・修繕工事(計画修繕、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など)

#### < 債務保証制度((財)マンション管理センターの場合) >



#### < 融資実績 > 受理ベース

	平成23年度			平成22年度		
	件数	戸数	金額	件数	戸数	金額
合計 (平均)	178	10,492	4,735,400千円 (451千円/戸)	187	9,658	4,535,200千円 (470千円/戸)

	保証機関が無い場合	保証機関がある場合	
融資限度	工事費の8割 かつ工事内容に応じて 240~1,000万円/戸	工事費の8割 かつ 150万円/戸	耐震改修工事 費の8割 かつ 1,000万円/戸
保証人	連帯保証人が必要	(財)マンション 管理センター	(社)全国市街地 再開発協会
担保	区分所有全員の所有 する土地・建物に抵 当権を設定	なし	なし